Grondprijzennota 2026

Gemeente Meppel

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Methode voor grondprijsbepaling ... 3
1.3 Uitgangspunten ... 3
1.4 Uitzonderingen ... 4
1.5 Aansprakelijkheid ... 4

2. Grondprijzen 2026 ... 5

2.1 Woningbouw ... 5
2.1.1 Sociale woningbouw ... 5
2.1.2 Vrije sector woningbouw ... 6
2.1.3 Gestapelde woningbouw vrije sector (appartementen) ... 7
2.1.4 Bijzondere woonvormen ... 7
2.1.5 Huurwoningen ... 8
2.2 Bedrijventerreinen ... 8
2.3 Maatschappelijke voorzieningen ... 8
2.3.1 Pakketkluizen ... 9
2.4 Snippergroen ... 9
2.5 Nutsvoorzieningen ... 9
2.6 Pachtovereenkomsten agrarische gronden ... 9
2.7 Jachtrecht ... 10
2.8 Visrecht ... 10
2.9 Recht van opstal ... 10
2.9.1 Nutsvoorzieningen ... 11
2.9.2 Zendmasten en zendapparatuur ... 11
2.9.3 Maatschappelijke voorzieningen ‘zonder winstoogmerk’ ... 11
2.9.4 (Maatschappelijke) voorzieningen ‘met winstoogmerk’ ... 12
2.10 Parkeren ... 12
2.11 Gefaseerde grondafname ... 12
2.12 Erfpacht ... 13
2.13 Incidentele gronduitgiften ... 13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Belangrijk uitgangspunt van het grondprijsbeleid is dat (bouw)grond voor marktconforme grondprijzen wordt uitgegeven. Dit is in lijn met de vigerende wet- en regelgeving aangaande Staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken gemaakt worden met toekomstige afnemers van (bouw)grond. De Grondprijzennota wordt ook gebruikt voor de onderbouwing en actualisatie van de gehanteerde grondprijzen in grondexploitaties.

1.2 Methode voor grondprijsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming op een bepaalde locatie genereert. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen die worden bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen.

De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de (potentiële) opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De grondwaarde wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijkerwijs kan of gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil (residu) tussen de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde verminderd met BTW) en de bouw- en bijkomende kosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor grond(en) in bouwrijpe staat, zoals bepaald in de Algemene Verkoopvoorwaarden grond gemeente Meppel.

1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2026.
- De prijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling van de Grondprijzennota 2027.
- De gehanteerde kavel-/grondprijzen gelden voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De V.O.N. (Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW.
- De V.O.N.-prijzen gaan uit van woningen die bij ingebruikname direct bewoonbaar zijn, inclusief standaard keuken (1% van de uiteindelijke V.O.N.-prijs bij levering aan de eindgebruiker(s)), sanitair en installaties.
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.

- Het moment van het aangaan van een grondreserveringsovereenkomst is bepalend voor de te hanteren grondprijzen in de koopovereenkomst. De daarin vastgelegde grondprijs wordt voor maximaal twee (2) boekjaren gestand gedaan waaronder het lopende boekjaar.
- In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht met ketting- en derdenbeding opgenomen van vijf (5) jaren bij grondverkopen voor nieuwbouwprojecten voor koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens (prijspeil 2026: € 470.000 en met energiebesparende voorzieningen € 498.200).
- Bij de gemeentelijke uitgifte van onroerend goed past de gemeente de voorschriften vanuit het Didam-arrest toe. Per locatie kunnen de uitgiftecriteria verschillen.
  Op de gemeentelijke website wordt het aanbod van onroerend goed met bijbehorende selectiecriteria gepubliceerd.

1.4 Uitzonderingen

De in deze Grondprijzennota opgenomen grondprijzen gelden voor het jaar 2026. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente zich het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik wordt gemaakt dan zal het college de gemeenteraad hierover consulteren.

1.5 Aansprakelijkheid

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2026 kunt u contact opnemen met de afdeling Economie en Regio van de gemeente Meppel.

2. Grondprijzen 2026

2.1 Woningbouw

Gemeente Meppel maakt geen onderscheid in de grondprijzen voor projectmatige en particuliere woningbouw. De grondprijzen worden bepaald door middel van residuele grondwaardeberekeningen die jaarlijks worden geactualiseerd. De voordelen van deze methode zijn dat:

- door het hanteren van bandbreedtes voor de V.O.N.-prijzen, een afwijking van de V.O.N.-prijs niet direct leidt tot een correctie van de grondprijs;
- er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- de ontwikkelende partij duidelijker weet waar hij aan toe is;
- er nagenoeg geen nacalculaties nodig zijn.

2.1.1 Sociale woningbouw

De bouwkosten (vooral personeelskosten) voor nieuwbouwwoningen zijn opnieuw licht gestegen. De huurprijsgrenzen zijn voor het jaar 2026 opnieuw geïndexeerd. De grondprijzen voor sociale woningbouw in 2026 zijn licht gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Binnen de sociale woningbouwcategorie wordt onderscheid gemaakt in eengezinswoningen op basis van de aftoppingsgrens[1]. Voor sociale huurappartementen geldt een vaste prijs van € 18.000,- ex. BTW per appartement/wooneenheid.

Voor grondgebonden sociale huurwoningen geldt geen parkeerbijdrage (zie verder 2.10).

Woningbouw-categorieën	***Normkavel***	***Woningtype***	***Kavelprijs, excl. BTW 2026***
Sociale huur eg	125 m²	Tot de lage aftoppingsgrens	€ 19.000,-
Sociale huur eg	140 m²	Boven de lage aftoppingsgrens	€ 23.000,-
Sociale huur mg (app.)			€ 18.000,- (per app.)

Tabel 1: Vaste (kavel)prijzen sociale woningbouw exclusief BTW

De basis voor deze grondprijsafspraken met corporaties is dat de woning in het sociale segment blijft. Mocht de corporatie toch willen verkopen binnen een periode van 10 jaar, dan is die corporatie een nabetaling verschuldigd bij de verkoop van die betreffende woning. De nabetaling bedraagt het geïndexeerde verschil tussen de betaalde (sociale) grondprijs en de grondprijs zoals die in deze Grondprijzennota is vastgelegd voor een soortgelijke vrijesectorwoning. De CPI-index is in deze regeling van toepassing. De basisbedragen voor de nabetaling zullen in de akte van levering worden vermeld.

[1] De aftoppingsgrens is de bovengrens van de maandelijkse huurprijs voor de toekenning van huurtoeslag. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Voor 2026 is de lage aftoppingsgrens vastgesteld op € 713,02 voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens is vastgesteld op € 764,14 voor huishoudens van 3 of meer personen.

2.1.2 Vrije sector woningbouw

Voor het bepalen van de grondprijzen voor woningen in de vrije sector wordt gebruik gemaakt van bandbreedtes. Afhankelijk van locatie-specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Op deze wijze kunnen we de courante locaties aan de bovenkant van de bandbreedte in de markt zetten en de minder courante kavels aan de onderkant van de bandbreedte.

In de Grondprijzennota worden aparte grondprijzen gehanteerd voor bouwgrond in Meppel en Nijeveen, respectievelijk Nieuwveense Landen en Danninge Erve, vanwege de verschillen in opbrengstenniveau. Voor de gemeentelijke gronduitgifte binnen het transformatiegebied Noordpoort worden de grondprijzen per locatie (residueel) bepaald.

Nieuwveense Landen, Meppel

Woningbouw-categorieën	***Normkavel***	***V.O.N.-prijzen woning, incl. BTW 2026***	***Grondprijzen/m², excl. BTW 2026***
Starters	125 m² – 150 m²	tot € 350.000	€ 300,- tot € 350,-
Betaalbaar	150 m² – 250 m²	€ 350.000 tot € 450.000	€ 310,- tot € 360,-
(Middel)duur	250 m² – 400 m²	€ 450.000 tot € 600.000	€ 320,- tot € 370,-
Duur	400 m² – 700 m²	vanaf € 600.000	€ 335,- tot € 385,-

Tabel 2: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Nieuwveense Landen Meppel.

Danninge Erve Zuid, Nijeveen

Woningbouw-categorieën	***Normkavel***	***V.O.N.-prijzen woning, incl. BTW 2026***	***Grondprijzen/m², excl. BTW 2026***
Starters	125 m² – 150 m²	tot € 350.000	€ 280,- tot € 330,-
Betaalbaar	150 m² – 250 m²	€ 350.000 tot € 450.000	€ 285,- tot € 335,-
(Middel)duur	250 m² – 400 m²	€ 450.000 tot € 600.000	€ 295,- tot € 345,-
Duur	400 m² – 700 m²	vanaf € 600.000	€ 310,- tot € 360,-

Tabel 3: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Danninge Erve Zuid Nijeveen

Voor de grote vrije kavels (kaveluitgifte aan particuliere bouwers) wordt de grondprijs via een staffel bepaald, afhankelijk van de grootte en ligging van het bouwperceel. Voor vrije kavels groter dan 700 m² geldt de ‘standaard’ grondprijs voor de eerste 700 m² en voor alle m²’s boven de 700 m² geldt een lagere grondprijs, zoals in onderstaande tabellen aangegeven.

Nieuwveense Landen, Meppel

Vrije kavels	**Grondprijzen/m², excl. BTW**
Tot en met 700 m²	€ 330,- tot € 380,-
> 700 m²	€ 200,- tot € 230,-

Tabel 4: Grondprijzen grote vrije kavels in Nieuwveense Landen per m² exclusief BTW

Danninge Erve Zuid, Nijeveen

Vrije kavels	**Grondprijzen/m², excl. BTW**
Tot en met 700 m²	€ 310,- tot € 360,-
> 700 m²	€ 185,- tot € 215,-

Tabel 5: Grondprijzen grote vrije kavels in Danninge Erve Zuid per m² exclusief BTW

2.1.3 Gestapelde woningbouw vrije sector (appartementen)

Bij de uitgifte van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van appartementen in de vrije sector is het van belang hoeveel appartementen er gerealiseerd worden, hoe groot de appartementen zijn en welk kaveloppervlakte wordt gehanteerd. Wordt op de kavel de ontsluiting van het perceel opgenomen en is er sprake van een eigen tuin of parkeeroplossing op eigen terrein? Is er bijvoorbeeld sprake van een volledig verdiepte parkeervoorziening, dan gaat dit met aanzienlijke bouwkosten gepaard. Appartementen kunnen in diverse vormen worden uitgevoerd. Er zijn verschillen in kapvorm, aantal bouwlagen, type (galerij, portiek, urban villa), grootte, bergingen, balkons, buitenruimten en met of zonder eigen parkeerplaats. Daarnaast zijn er grote verschillen in exploitatievorm (koop/huur), vormfactor (oppervlakte GBO / oppervlakte BVO), opbrengstpotentie en stichtingskosten. Het opbrengstniveau varieert daarnaast vaak per type.

Het is daardoor niet mogelijk om eenduidig een vaste grondprijs voor appartementen in de vrije sector toe te rekenen. De grondwaarde wordt daarom per casus bepaald aan de hand van concrete ontwerptekeningen, op basis van vergelijkingstransacties en op basis van de residuele methode.

2.1.4 Bijzondere woonvormen

In Nederland zijn bijzondere woonvormen steeds meer in opkomst. Bijzondere woonvormen ontlenen de bijzonderheid aan de fysieke verschijningsvorm en/of aan de ontwikkelvorm. Een voorbeeld van een bijzondere woon-verschijningsvorm zijn Tiny Houses. De beelden van wat een Tiny House kan zijn, lopen nogal uiteen. Als er binnen gemeente Meppel ruimte wordt geboden aan bijzondere woonvormen, zoals bijvoorbeeld Tiny Houses, gaat het om permanente, niet verplaatsbare woningen op een vaste fundering. Bijzondere woonvormen hebben ook te maken met wet- en regelgeving. Zo is er onder andere een omgevingsvergunning nodig die getoetst wordt aan het bouwbesluit.

Een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) geldt binnen gemeente Meppel ook als een bijzondere woonvorm. In deze ontwikkelvorm zijn toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun nieuwbouwproject. Het doel van CPO is dat bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Initiatiefnemers zijn georganiseerd in een stichting of vereniging met minimaal 5 leden. Gedurende het ontwikkeltraject wordt het CPO geadviseerd door een professionele procesbegeleider/adviseur die het CPO zelf heeft aangesteld. Een CPO heeft geen winstoogmerk en wordt geïnitieerd door (een groep van) de toekomstige bewoners.

Voor het bepalen van de grondwaarde zal bij bijzondere woonvormen veelal sprake zijn van maatwerk. De berekening is afhankelijk van het type woningen, het plan, de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van bestemmingsplan, het grondgebruik en het al dan niet realiseren en onderhouden van infrastructuur. In de grondprijsberekening zal de grondwaarde residueel benaderd worden, uitgaande van de uiteindelijke V.O.N- prijs in de vrije markt.

2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen wordt uitgegaan van de V.O.N.-prijs van de woningen om de grondprijs te bepalen. Als uitgangspunt geldt de verkoopwaarde van de woning in het vrije verkeer en gelden de grondprijzen voor de vrije sector woningbouw (zie 2.1.2).

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per vierkante meter voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Meppel zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering. Gegeven de diversiteit in gebruiksmogelijkheden en de regels over de functies (voorheen bestemmingen) wordt een bandbreedte gehanteerd. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald. Zo wordt er onder andere onderscheid gemaakt tussen reguliere kavels, zichtlocaties, watergebonden kavels en woon-werkkavels.

Grondprijzen bedrijventerreinen m², excl. BTW	**2026**
Noord III	€ 170,- tot € 210,-
Noord IV	€ 170,- tot € 210,-
Oevers D	€ 170,- tot € 210,-
Oevers E	€ 135,- tot € 175,-
Werkkavels Bremenbergweg Nieuwveense Landen	€ 135,- tot € 175,-

Tabel 6: Uitgifteprijzen bedrijventerrein

2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) geldt een vaste vierkante meterprijs, uitgaande van BVO. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsinstellingen, onderwijs, grootschalige medische centra en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk) geldt tevens een vaste vierkante meterprijs, uitgaande van BVO. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt o.a. verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven.

Als de Floor Space Index (FSI) lager is dan 1 wordt in plaats van het aantal BVO het aantal m² grondoppervlakte gehanteerd. De FSI is de verhouding tussen het aantal vierkante meters BVO en het aantal vierkante meters van de kavel. De uitgifteprijzen van maatschappelijke voorzieningen in 2026 zijn als marktconform beoordeeld.

Grondprijzen voorzieningen op basis van m² BVO, excl. BTW	**2026**
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 150,-
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 200,-

Tabel 7: Uitgifteprijzen maatschappelijke voorzieningen

2.3.1 Pakketkluizen

Voor (post)pakketkluizen en/of overeenkomstige diensten is steeds vaker een klein stukje (gemeente)grond (maximaal 10 m²) benodigd. Wanneer een (post)pakketkluis en/of overeenkomstige dienst op gemeentegrond geplaatst mag worden, geldt er een vaste aanvangshuurprijs van € 250,- voor het eerste jaar. Hiervoor wordt een huurovereenkomst voor maximaal vijf (5) jaren aangegaan. Het voorgenoemde bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index.

2.4 Snippergroen

Voor kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m²-prijs bepaald van € 80,- per m². Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat, wordt bij uitgifte van gronden de grondprijs voor de vrije sector gehanteerd, conform de tabellen 2 en 3 in hoofdstuk 2.1.2.

Kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen	**2026**
Zonder bouwtitel	€ 80,- per m²
Met bouwtitel	Geldende prijs per m² vrije sector woningbouw (H2.1.2)

Tabel 8: Uitgifteprijzen kleinschalige gronduitgiftes, groenstroken/snippergroen

2.5 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een transformatorstation, is meestal sprake van een beperkt aantal vierkante meters grond. Voor nutsvoorzieningen geeft de gemeente Meppel bij voorkeur een recht van opstal uit (zie 2.9.1). In uiterste gevallen kan de gemeente ervoor kiezen om gronden te verkopen. In die gevallen geldt een vaste grondprijs van € 175,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van een transactie te dekken, geldt een minimumprijs van € 1.000,- per transactie k.k.

2.6 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Meppel worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor reguliere en geliberaliseerde pacht.

Reguliere pacht (artikel 7:317-326 BW)
Reguliere pacht betreft contracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waar de pachtprijsbeheersing van toepassing is. In de door het Ministerie van Economische Zaken uitgegeven: “Uitvoeringsregeling pacht” is vastgelegd wat per regio de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per jaar is. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor de regio “noordelijk weidegebied”, waarbinnen ook de gemeente Meppel valt, is bepaald op € 735,- per hectare per jaar.

Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW)
Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren, maar voor contracten met een looptijd korter dan 6 jaar toetst de Grondkamer de pachtprijs niet.

De uitgiftevoorwaarden en selectiecriteria voor (geliberaliseerde) pacht worden momenteel geactualiseerd. Het is de verwachting dat er medio 2026 nieuwe voorwaarden worden vastgesteld. Vanaf de geactualiseerde uitgiftevoorwaarden en selectiecriteria openbare verpachting zal de gunning niet enkel plaatsvinden op basis van hoogste bieder.

2.7 Jachtrecht

Voor het jaar 2025 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 8,87 per hectare, per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index. Van oktober 2024 tot oktober 2025 is deze index 3,1%. De huurprijs voor het jachtrecht voor 2026 komt daarmee op € 9,15 per hectare per jaar.

Jachtrechtprijzen op basis van 1 hectare	**2026**
	€ 9,15

Tabel 10: Huurprijzen jachtrecht

2.8 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom zijn van de gemeente Meppel. De huurprijs voor het visrecht bedroeg € 201,11 per jaar in 2025. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index. Van oktober 2024 tot oktober 2025 is deze index 3,1%. De huurprijs voor het visrecht voor 2026 komt daarmee op € 207,34 per jaar.

Huurprijzen visrecht	**2026**
	€ 207,34

Tabel 11: Huurprijzen visrecht

2.9 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben of te verkrijgen. Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop wordt/is gebouwd of geplaatst.
Degene die het recht van opstal heeft, heet opstalhouder. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd, wordt blooteigenaar of opstalgever genoemd.

2.9.1 Nutsvoorzieningen

Gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen worden uitgegeven middels een recht van opstal. In 2026 wordt hiervoor een vergoeding van 5,0% van de grondprijs gehanteerd met een minimum van € 125,- per jaar. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.
Voor het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van beperkte delen, ten behoeve van kabels en leidingen, wordt de éénmalige meewerkvergoeding conform de tarieven van Netbeheer Nederland met een minimum van € 1.000,- per transactie gehanteerd. In navolgende paragrafen zijn de (grond)prijzen voor overige functies opgenomen.

2.9.2 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, Odido, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd.
Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 6.000,-, per jaar, kosten opstalhouder. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die gebruik maakt van de zendmast of zendapparatuur is door de opstalhouder aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 1.000,-, kosten opstalhouder. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

De ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatie doeleinden.

Retributie zendmasten/zendapparatuur	**2026**
Retributie nieuwe zendmast/zendapparatuur per jaar	€ 6.000,-
Retributie elke volgende provider per jaar	€ 1.000,-

Tabel 12: Retributie zendmasten en zendapparatuur

2.9.3 Maatschappelijke voorzieningen ‘zonder winstoogmerk’

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt verstaan voorzieningen/opstallen die onder andere door sportverenigingen, stichtingen enz. op gemeentegrond worden gerealiseerd welke bestemd zijn voor eigen gebruik door de betreffende organisatie. Te denken valt hierbij aan sportkantines, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. De aanvangsretributie die hierbij wordt geheven, bedraagt van oudsher € 0,16 per m². Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index. Bij de herziening van het sport- en accommodatiebeleid is o.a. opgenomen dat de gemeente wil zorgen dat de huur of bijdrage die verenigingen betalen waar mogelijk gelijk wordt getrokken. Naar verwachting zal eind 2026 het document ‘Harmonisatie eigendom en tarieven sportaccommodaties’ worden vastgesteld, waarmee de retributie voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt vastgelegd. Voor 2026 houden we voorlopig nog vast aan de aanvangsretributie zoals deze al jaren geldt.

Retributie maatschappelijke voorzieningen	2026
Retributie per m²	€ 0,16

Tabel 13: Retributie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

2.9.4 (Maatschappelijke) voorzieningen ‘met winstoogmerk’

Onder voorzieningen met winstoogmerk wordt verstaan de opstallen die onder andere door commerciële uitbaters, zoals fitness/sportscholen en andere commerciële initiatiefnemers op gemeentegrond worden gerealiseerd. De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen, die op gemeentegrond staan en welke worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden eveneens aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen met ‘winstoogmerk’.

De hierbij te hanteren retributie wordt afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond geldt. Voor zover de grondwaarde niet uit deze nota is te achterhalen, wordt deze waarde door een taxateur vastgesteld. De jaarlijkse retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 250,-.

2.10 Parkeren

Binnen de gemeente Meppel is het uitgangspunt dat in ieder geval bij appartementen, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (met uitzondering van bezoekersparkeerplaatsen). Er komen (grond)uitgiften voor waar het niet mogelijk is om het totaal aantal benodigde op de eigen kavel(s) te realiseren. In die gevallen kan er, indien dit mogelijk is en na overeenstemming met de gemeente, voor worden gekozen om de parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te laten leggen. De aanleg, het beheer en onderhoud van een normatieve parkeerplaats van circa 25 m² in het openbaar gebied van uitleggebieden Nieuwveense Landen en Danninge Erve bedraagt € 7.500,- excl. BTW en dit dient per parkeerplaats te worden afgekocht. Voor ontwikkelingen in en rond het centrum van Meppel geldt maatwerk. Hier zal de mogelijkheid voor parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de hoogte van de afkoopsom per situatie worden bekeken en berekend.

2.11 Gefaseerde grondafname

Wanneer er sprake is van gefaseerde afname van de gronden, namelijk niet alle gronden in één jaar, kan ervoor worden gekozen om de grondprijzen te corrigeren voor tijdseffecten en deze grondprijzen te indexeren. Voor 2026 wordt voor kortlopende projecten een indexering van 4,0% per jaar gehanteerd. Dit is gebaseerd op een basis (risicovrij) rendement en een opslag voor risico en beheerkosten, zoals weergeven in navolgende tabel.

Opbouw indexatie gefaseerde afname grond	Rendement
Risicovrije rente (basisrendement op lange termijn)	+ 2,00%
Risico-opslag en beheerkosten	+ 2,00%
Percentage indexatie	**= 4,00 %**

Tabel 14: Indexering bij gefaseerde afname grond

2.12 Erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden. In de huidige Nota Grondbeleid is voor uitgifte in erfpacht de volgende beleidsregel opgenomen:

> Uitgangspunt is om (bouw)gronden in eigendom uit te geven door middel van grondverkoop. Incidenteel kan ervoor gekozen worden om gronden via (erf)pacht uit te geven.

Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. Voor de berekening van de erfpachtcanon wordt als uitgangspunt de reële marktwaarde van de grond (de waarde in het economisch verkeer) gehanteerd. Het erfpachtcanonpercentage bedraagt 5%. Het percentage is als volgt opgebouwd.

Opbouw erfpachtcanon	**Rendement**
Risicovrije rente (basisrendement op lange termijn)	+ 2,00%
Risico-opslag en beheerkosten	+ 2,00%
Grondwaardestijging (stijging indirect rendement)	+ 1,00%
Canonpercentage	**= 5,00 %**

Tabel 15: Canonpercentage erfpacht

2.13 Incidentele gronduitgiften

De grondprijs voor incidentele gronduitgiften voor de niet in deze Grondprijzennota genoemde doeleinden, zoals incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d., wordt altijd onafhankelijk vastgesteld door middel van een waardebepaling of taxatie door een taxateur en/of makelaar, dan wel door het toepassen van een andere benadering (residueel, BAR/NAR/DCF etc.).